

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. IWU/2024/004

Abteilung 240 - Technische
Infrastruktur

Federführung: Holzner, Kersti
Telefon: +49 7021 502-674

AZ: 656.61
Datum: 03.01.2024

Endausbau Steingauquartier einschließlich Quartiersplatz
- Vorstellung der Planung
- Freigabe der Ausschreibung

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Beschlussfassung	öffentlich	31.01.2024

ANLAGEN

- Anlage 1 - Lageplan_SB_Steingauquartier (ö)
- Anlage 2 - Lageplan_SB_Steingauquartier_mit_Leitungen (ö)
- Anlage 3 - Längsschnitte Endausbau Steingauquartier (ö)
- Anlage 4 - Regelquerschnitte Endausbau Steingauquartier (ö)
- Anlage 5 - Details Endausbau Steingauquartier (ö)
- Anlage 6 - Quartiersplatz_Lageplan (ö)
- Anlage 7 - Quartiersplatz_Material und Beläge (ö)
- Anlage 8 - Übersichtsplan Bauabschnitte (ö)
- Anlage 9 - Kostenberechnung Endausbau Steingauquartier (ö)

BEZUG

- „Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Zwischen Herrschaftsgärten und Steingau-2. Änderung“, Bebauungsplan gemäß §13a BauGB, Gemarkung Kirchheim, Planbereich Nr. 02.02/3 – Erneute öffentliche Auslegung (Auslegungsbeschluss)“ in der Sitzung des Technik- und Umweltausschusses (TA-UA) vom 21.06.2017 (§ 37 ö, Sitzungsvorlage TA-UA/2017/038)
- „Erschließung Steingauquartier - Vorstellung der Planung - Freigabe der Ausschreibung“ in der Sitzung des Technik- und Umweltausschusses (TA-UA) vom 27.09.2017 (§ 52 ö, Sitzungsvorlage TA-UA/2017/046)

- „Steingauquartier - Festlegung der Oberflächengestaltung - Vorgezogener Endausbau des Paul-Schempp-Wegs“ in der Sitzung des Gemeinderates vom 07.10.2020 (§ 86 ö, Sitzungsvorlage GR/2020/101)

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an: 240, 243

Mitzeichnung von: 140, 210, 230, 350, BMin, EBM

Dr. Bader
Oberbürgermeister

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Eine nachhaltige Entwicklung ist das Leitprinzip der Stadt Kirchheim unter Teck. Eine Strategie mit realistischen Zielen und konkreten Maßnahmen, die regelmäßig überprüft und gegebenenfalls korrigiert wird, ist dafür die Grundlage.

Zentrale Aspekte für eine zukunftsfähige Gesellschaft sind dabei Ressourcen zu schonen und eine generationengerechte Entwicklung. Darunter fällt auch die Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalt- und Finanzwirtschaft. Lokales Handeln wird als Schlüssel für eine tragfähige globale Zukunft betrachtet. Voraussetzung dafür ist eine nachhaltig ausgerichtete Verwaltung mit Vorbildfunktion.

Handlungsfelder

Priorität 1

- ☒ Wohnen und Quartiere
- ☐ Bildung
- ☐ Klimaschutz, Klimafolgenanpassung und Energie

Priorität 2

- ☐ Wirtschaft, Arbeit und Tourismus
- ☒ Mobilität und Versorgungsnetze
- ☐ Umwelt- und Naturschutz

Priorität 3

- ☐ Gesellschaftliche Teilhabe und bürgerschaftliches Engagement
- ☐ Kultur, Sport und Freizeit
- ☐ Gesundes und sicheres Leben

Priorität 4

- ☐ Moderne Verwaltung und Gremien

Betroffene Zielsetzungen

AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA

☐ Keine Auswirkungen

☒ Positive Auswirkungen

- ☐ Geringfügige Reduktion <100t CO₂äq/a
- ☐ Erhebliche Reduktion ≥100t CO₂äq/a

Hinweise: t CO₂ äq/a = Tonnen Kohlendioxidäquivalente pro Jahr; Bei einer erheblichen Erhöhung sind Alternativen zur Verringerung der CO₂-Emissionen im Textteil dargestellt und das Klimaschutzmanagement wurde beteiligt.

☒ Negative Auswirkungen

- ☐ Geringfügige Erhöhung <100t CO₂äq/a
- ☐ Erhebliche Erhöhung einmalig ≥100t CO₂äq
- ☐ Erhebliche Erhöhung langfristig ≥10t CO₂äq/a

Anmerkungen zu den Auswirkungen aufs Klima finden Sie auf Seite 8 dieser Sitzungsvorlage.

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Einmalig: Euro 2.439.000,00

In der Folge: Siehe unten

- ☒ Finanzielle Auswirkungen
- ☐ Keine finanziellen Auswirkungen

Teilhaushalt	09
Produktgruppe	5410
Kostenstelle/Investitionsauftrag	710541040101
Sachkonto	78720000

Die Abschreibungen aus Investitionen für den Endausbau müssen über den Ergebnishaushalt erwirtschaftet werden. Die Abschreibungskosten für den Endausbau belaufen sich bei einer Abschreibungsdauer von 50 Jahren auf 48.780 Euro pro Jahr.

Ergänzende Ausführungen:

Anmerkungen zu den Finanziellen Auswirkungen finden Sie auf Seite 9 dieser Sitzungsvorlage.

ANTRAG

1. Zustimmung zur Planung zum Endausbau inklusive Quartiersplatz im Steingauquartier auf Grundlage des vorgestellten Entwurfs.
2. Freigabe der Ausschreibung in Abhängigkeit der Genehmigung des Haushaltsplanes 2024/2025 durch das Regierungspräsidium Stuttgart.

ZUSAMMENFASSUNG

Das Steingauquartier wurde seit der Fertigstellung der Erschließungsarbeiten im Sommer 2018 sukzessive neu mit Gebäuden für Wohnzwecke, Dienstleistung und Gewerbe bebaut und ist inzwischen nahezu komplett bebaut. Folglich kann der geplante Endausbau des Steingauquartiers einschließlich der Herstellung des Quartiersplatzes ab 2024 durchgeführt werden kann.

An der Kanalisation sind keine Baumaßnahmen mehr durchzuführen. Das Wasserleitungsnetz ist bis auf den geplanten Wasseranschluss für den Brunnen im Bereich des Quartiersplatzes fertiggestellt.

Alle Straßen im Steingauquartier werden in Pflasterbauweise hergestellt. Zur Verwendung kommen Klimasteine als Mehrsteinsystem aus Beton in nuancierter Muschelkalkoptik. Beim Klimastein handelt es sich um einen Pflasterstein, der sich zur Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser eignet. Die Speicherkapazität der jährlichen Niederschlagsmenge beträgt bis zu 40 Prozent. Außerhalb vom Steingauquartier, in den zu erneuernden Gehwegen, wird ein einfarbiges Betondrainfugenpflaster verwendet.

Im Bereich der Kolbstraße wird zwischen der Kreuzung Kolb-/ Schülestraße/ Zufahrt Parkplatz Nanz-Center und dem Gebäude Kolbstraße 28 der westliche Gehweg mit Drainfugenpflaster neu hergestellt und mit zwei neuen Grünflächen und fünf Baumpflanzungen ergänzt. Die Instandsetzung des nördlichen Gehweges entlang der Henriettenstraße zwischen der Otto-Mörike- und Carl-Mayer-Straße wird ebenfalls mit Drainpflaster ausgeführt.

Die Gestaltung des zentralen Platzes wird durch ein Rechteck im Stadtgrundriss formuliert. Der abwechslungsreiche Platz mit seinen vielfältigen Angeboten erfüllt mehrere Funktionen. Neben der vielgestaltigen Aufenthaltsqualität soll er als Wasserspeicher fungieren, das Kleinklima verbessern und Schatten spenden. Im Zuge der Nachhaltigkeit und im Hinblick auf die zukünftigen Ausbildungen der Städte als Schwammstadt, soll der Quartiersplatz als große Baumrigole nach Vorbild des „Stockholmer Modells“ ausgebildet werden.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Das ehemalige gewerblich genutzten Gelände der Firma Kolb und Schüle beziehungsweise dem späteren EZA-Areal wurde im Jahr 2017/18 für eine Neubebauung für Wohnzwecke und Dienstleistung sowie Gewerbe neu erschlossen. Vor Beginn der geplanten Hochbaumaßnahmen wurden die Erschließungsarbeiten im Jahr 2018 für die Herstellung sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen und die Straßenbauarbeiten durchgeführt. Da zum damaligen Zeitpunkt noch nicht abschließend geklärt war, welche Oberflächengestaltung (Pflaster- oder Asphalt) im Straßenbereich zur Ausführung kommen soll, wurde aus wirtschaftlichen Gründen der Endausbau der öffentlichen Flächen auf den Zeitraum nach Abschluss aller Hochbauarbeiten festgelegt. Die Flächen des Quartiersplatzes wurden bei der damaligen Erschließung zurückgestellt. Das Steingauquartier wurde seit der Fertigstellung der Erschließungsarbeiten im Sommer 2018

sukzessive neu bebaut. Die Neubebauung ist inzwischen nahezu abgeschlossen, so dass der Endausbau durchgeführt werden kann.

Straßenbau Erschließungsstraße und Wege

Kanalisation

An der Kanalisation sind keine Baumaßnahmen durchzuführen. Die Kanäle wurden mit der TV-Kamera befahren und weisen keine Mängel auf. Weitere Maßnahmen sind nach momentanem Kenntnisstand aktuell nicht erforderlich.

Wasserversorgung

Im Ausbaubereich Steingauquartier ist das Wasserleitungsnetz bis auf den geplanten Wasseranschluss für den Brunnen im Bereich des Quartiersplatzes fertiggestellt. Nach Rücksprache mit den Stadtwerken Kirchheim unter Teck sind sämtliche Schiebergestänge und Straßenkappen im Ausbaubereich defekt. Diese werden im Zuge des Endausbaus auf Kosten der Stadtwerke erneuert.

Straßenbau

Die im Ausbaubereich innerhalb des Steingauquartiers vorab angelegten Straßen wurden in provisorischer Asphaltbauweise ausgeführt. Dieses Straßenniveau liegt derzeit circa 20 cm tiefer als die geplante Endausbauhöhe der Straße. Im Zuge des Endausbaus wird die vorhandene Asphaltschicht ausgebaut und dem Recyclingprozess zugeführt.

Die vorhandene Schottertragschicht wird nach Ausbau des provisorischen Asphalts höhengerecht angepasst. Als Deckschicht soll ein Beton-Klimastein im Mehrsteinsystem in nuancierter Muschelkalkoptik verwendet werden. Dieser eignet sich zur Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Die Speicherkapazität der jährlichen Niederschlagsmenge beträgt bis zu 40 Prozent.

Im Bereich der Kolbstraße wird zwischen der Kreuzung Kolb-/ Schülestraße/ Zufahrt Parkplatz Nanz-Center und dem Gebäude Kolbstraße 28 der westliche Gehweg neu mit einem einfarbigen Drainpflaster ausgeführt. Vor den Gebäuden Kolbstraße 24 bis 28 werden zwei neue Grünflächen mit fünf neuen Baumpflanzungen ergänzt. Durch den Einbau der neuen Pflanzbereiche verändern sich die Fahrbahnbreiten in der Kolbstraße. Die bestehende Fahrbahnmarkierung zwischen der Kreuzung Kolb-/ Schülestraße/ Zufahrt Parkplatz Nanz-Center muss bis zum Gebäude Kolbstraße 32 erneuert werden. Die bestehende Fahrbahnmarkierung einschließlich dem Fahrradschutzstreifen wird demarkiert und durch eine neue Markierung ersetzt.

Die Instandsetzung des nördlichen Gehweges entlang der Henriettenstraße zwischen der Otto-Mörike- und Carl-Mayer-Straße ist ebenfalls in den Baukosten berücksichtigt und erfolgt wie in der Kolbstraße mit dem einfarbigem Drainpflaster.

Straßenbeleuchtung

Im Ausbaubereich wurde der Aufbau der Straßenbeleuchtung/ Lichtmasten in Abhängigkeit der Fertigstellung beziehungsweise Bezug der Wohnquartiere bereits abschnittsweise durchgeführt. Teilweise stehen die Lichtmasten bereits an den endgültigen Standorten, vereinzelt sind die Provisorien rückzubauen und neue Lichtmasten zu stellen.

Gestaltung zentraler Platz im Steingauquartier

Erläuterungen Freianlagen

Der als Rechteck ausgebildete, zentrale Platz übernimmt vielfältige Funktionen und bietet ein abwechslungsreiches Angebot. Neben der Aufenthaltsqualität durch Möblierung, Spielgeräte und Bepflanzungen, soll er durch seine leicht vertiefte Lage und seine flächige, unterirdische Rigole, als Wasserspeicher fungieren, das Kleinklima verbessern und Schatten spenden.

Im Zuge der Nachhaltigkeit und im Hinblick auf die zukünftigen Ausbildungen der Städte als Schwammstadt, soll der Quartiersplatz als große Baumrigole nach Vorbild des „Stockholmer Modells“ ausgebildet werden. Das Oberflächenwasser vom Platz und aus dem Straßenraum wird gesammelt, über die offenen Pflanzflächen in die Baumrigole geleitet und steht somit den neugepflanzten Bäumen gefiltert zur Verfügung oder verdunstet über die offenporigen Beläge.

Im Westen bildet ein offener Platz mit Sitzgelegenheiten und einem Wasserspiel den Auftakt. Im Weiteren beleben gestaltete Spielbereiche sowie Pflanzinseln mit vielfältigen Stauden- und Gräserpflanzungen die Platzfläche. Im Osten werden zudem Besucherparkplätze entlang der Platzfläche angeordnet. Ein Raster aus kleinkronigen Klimabäumen, unterbrochen von einzelnen größeren Bäumen, verbindet die unterschiedlichen Angebote auf der Platzfläche.

Als wasserdurchlässige Befestigung wird eine wassergebundene Decke aus einer mineralischen Gesteinsmischung vorgeschlagen, in der die Bäume außerhalb der Pflanzflächen direkt ohne Baumscheibe stehen. Die großzügigen Pflanzflächen werden durch zwei Feuerwehrezufahrten durchschnitten. Diese werden ebenfalls mit einer wassergebundenen Decke gebaut und können abseits der Verkehrsflächen frei bespielt werden.

Bauablauf

Die bauliche Umsetzung des Endausbaus und die Herstellung des Quartiersplatzes im Steingauquartier ist aufgrund der weitestgehend zu gewährleistenden freien Zugänglichkeit zu den Tiefgaragen und Grundstücken in insgesamt 14 Unterabschnitte aufgeteilt. Jedoch sind kurzzeitige Sperrungen nicht auszuschließen.

Die Herstellung des Quartiersplatzes als eigener Unterabschnitt soll möglichst parallel zu den Straßenausbauarbeiten durchgeführt werden.

Insgesamt ist von einer Bauzeit von 13 bis 14 Monaten auszugehen und der Baubeginn ist im Mai 2024. Der Bauablauf mit Einteilung in 14 Bauabschnitte, der als Vorschlag der geplanten baulichen Abwicklung erarbeitet wurde, ist in der Anlage 8 zur Sitzungsvorlage IWU/2024/004 dargestellt. Eine Änderung des Bauablaufes bleibt vorbehalten.

Anmerkungen zu den Auswirkungen auf das Klima

Negative Auswirkungen sind durch die Ausführung der Baumaßnahmen (Baumaschinen, Ressourcenverbrauch) zu erwarten.

Positive Auswirkungen sind wie folgt zu erwarten: Einbau von zweischichtigen Betonpflastersteinen als Klimasteine eignen sich zur Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagsabflüssen. Die Speicherkapazität der jährlichen Niederschlagsmenge beträgt bis zu 40 Prozent.

Der zentrale Platz erfüllt neben der vielgestaltigen Aufenthaltsqualität verschiedene Aufgaben. Im Zuge der Nachhaltigkeit und im Hinblick auf die zukünftigen Ausbildungen der Städte als Schwammstadt, wird der Quartiersplatz als große Baumrigole nach Vorbild des „Stockholmer

Modells“ ausgebildet. Der Platz soll als Wasserspeicher fungieren, das Kleinklima verbessern und Schatten spenden. Die Bepflanzung soll gezielt auch Vögeln und Insekten Nahrung bieten.

Anmerkungen zu den Finanziellen Auswirkungen

Nach aktueller Kostenberechnung vom Dezember 2023 betragen die Kosten für den Endausbau:

Erschließung Steingauquartier	1.731.000,00 € brutto
Quartiersplatz	708.000,00 € brutto

Gesamtkosten Endausbau	2.439.000,00 € brutto
-------------------------------	------------------------------

Budgetübersicht Investitionsauftrag Steingauquartier Erschließung 710541040101, Sachkonto 78720000:

Haushalt 2023 (Restbudget)	218.000,00 € brutto
Haushalt 2024	1.450.000,00 € brutto
Haushalt 2025	725.000,00 € brutto

Gesamtbudget Endausbau	2.393.000,00 € brutto
-------------------------------	------------------------------

Fehlende Mittel Endausbau	46.000,00 € brutto
---------------------------	--------------------

Da mit dem Endausbau im Steingauquartier nach aktueller Kostenberechnung keine weiteren Kosten für den Investitionsauftrag Steingauquartier Kanalisation anfallen werden, können die fehlende Mittel für den Endausbau von 46.000,00 Euro brutto über den Investitionsauftrag Steingauquartier Kanalisation 710538040003, Sachkonto 78720000 abgedeckt werden. Zum Zeitpunkt der Mittelanmeldungen für den Doppelhaushalt 2024/2025 war noch nicht absehbar, ob Baumaßnahmen am Kanal erforderlich sind.

Bei den Mittelanmeldungen wurde davon ausgegangen, dass nach einer langen Bauzeit möglicherweise Schäden am Kanal durch den Baustellenverkehr entstehen können. Die Kanalbefahrung wurde im Sommer/Herbst 2023 durchgeführt. Es wurden keine Schäden festgestellt.

Beide Investitionsaufträge sind untereinander deckungsfähig:

Budgetübersicht Investitionsauftrag Steingauquartier Kanalisation 710538040003, Sachkonto 78720000:

Haushalt 2023 (Restbudget)	25.000,00 € brutto
Haushalt 2024	40.000,00 € brutto
Haushalt 2025	22.000,00 € brutto

Gesamtbudget Endausbau	87.000,00 € brutto
-------------------------------	---------------------------

Im Haushaltsplan 2024/2025 sind für die beiden Investitionsaufträge Steingauquartier Erschließung 710541040101 und Steingauquartier Kanalisation 710538040003 die eingestellten Mittel in 2025 mit einer Verpflichtungsermächtigungen belegt. Die Ausführung der Gesamtbaumaßnahme ist abhängig von der Genehmigung des Haushaltsplanes 2024/2025 durch das Regierungspräsidium Stuttgart.

Aufgrund der aktuellen instabilen Marktlage kann das Ausschreibungsergebnis von der Kostenberechnung abweichen. Es kann zu Preiserhöhungen kommen.